

Betrokken en dichtbij



Albert Schweitzerstraat 42 | Kruiningen

**Vraagprijs
€ 475.000 K.K.**



Makelaardij De Groot

VAST EN GOED

makelaardijdegroot.nl

Welkom

Makelaardij de Groot de makelaar met vele voordelen en persoonlijke aandacht!

Een huis kopen of verkopen? Daarbij draait het natuurlijk niet alleen om geld, maar ook om uw (nieuwe) thuis. Makelaardij de Groot voelt dat als geen ander aan en staat garant voor persoonlijke begeleiding van een goede (ver)koop in een woningmarkt die continue in beweging is. Een aanpak die kopers en verkopers, gezien de positieve recensies, waarderen.

Persoonlijk betrokken makelaar

Bij Makelaardij de Groot vinden (ver)kopers – van kennismaking tot en met sleuteloverdracht – één vast aanspreekpunt: persoonlijk betrokken en optimaal bereikbaar, ook buiten kantooruren. Met actuele kennis van de woningmarkt weet makelaar Aart de Groot bij zowel koop als verkoop altijd in te zetten op een goede prijs, maar als gezegd draait het niet alleen om geld.

Aantrekkelijk woningaanbod

Het woningaanbod is divers, wie snel en goed wil verkopen moet echt alles uit de kast halen om op te vallen. Met de juiste zorg uw woning presenteren zorg ik dat uw woning er echt uitspringt. De eerste indruk moet goed zijn en potentiële kopers het gevoel geven dat uw woning hun droomhuis kan zijn. Makelaardij de Groot gaat altijd voor het goede gevoel bij zowel kopers als verkopers.

De voordelen van Makelaardij de Groot

- Persoonlijke begeleiding, van kennismaking tot en met sleuteloverdracht
- Een vast aanspreekpunt
- Scherpe tarieven
- Aangesloten bij branche-organisatie VBO
- Betrokken en dichtbij

Kenmerken

Woonoppervlakte
102 m²

Perceeloppervlakte
478 m²

Inhoud
523 m³

Bouwjaar
1971

Aantal kamers
4 waarvan 3 slaapkamers

Energielabel
B







Omschrijving

Vrijstaande woning met garage en tuin rondom

Aan de Albert Schweitzerstraat 42 in Kruiningen staat deze vrijstaande woning op een perceel van 478 m². De woning biedt circa 102 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers, een aangebouwde garage en een tuin rondom. Ook aan bergruimte is gedacht, met een zolder en een vrijstaand tuinhuis. De woning heeft energielabel B.

In 2011 is er veel aan de woning gedaan. Het volledige dak is vernieuwd en geïsoleerd, er is vloer- en muurisolatie aangebracht en de kozijnen, deuren en goten zijn in kunststof uitgevoerd. Ook is de woning voorzien van HR+ beglazing.

Begane grond

Via de voordeur kom je in de hal met de trap naar boven, een kast en het toilet. De woon- en eetkamer loopt van de voorzijde naar de achterzijde van de woning. Vooraan is ruimte voor een zithoek; aan de tuinzijde staat de eettafel. Ramen aan meerdere zijden zorgen voor veel daglicht en via de openslaande deuren stap je zo de tuin in.

Een brede doorgang verbindt het eetgedeelte met de keuken. Deze heeft een lichte inrichting, werkruimte aan meerdere zijden en volop kastruimte. Het raam bij het aanrecht geeft uitzicht op de tuin. Vanuit de keuken loop je binnendoor naar de aangebouwde garage.

De garage biedt circa 22 m² aan extra ruimte. Naast het stallen van een auto is er plek voor fietsen, opslag of een werkhoek. De garage heeft een deur naar buiten en sluit aan op de oprit. Vloerverwarming is aanwezig in de woonkamer, keuken, hal, het toilet en de garage.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer biedt ruimte voor een tweepersoonsbed en heeft veel kastruimte. Deze kamer kan met een eenvoudige ingreep worden opgesplitst in twee kamers. Daarmee zijn op deze verdieping vier slaapkamers mogelijk. De andere kamers zijn geschikt als slaap-, werk- of hobbykamer.

De badkamer is ingericht met een ligbad, een aparte douche met sunshower, een dubbele wastafel en een toilet. Ook in de badkamer is vloerverwarming aanwezig.

Omschrijving

Tweede verdieping

Via een vlizotrap op de overloop bereik je de zolder. Deze bestaat uit twee bergruimten. De circa 18 m² zolderruimte komt boven op de 102 m² woonoppervlakte en biedt volop plek voor opslag.

Buiten

De tuin ligt rondom de woning. Er is een gazon, een ruim terras bij het huis en volop ruimte om buiten te zitten. Achter in de tuin staat een vrijstaand tuinhuis dat als berging wordt gebruikt. Aan de voorzijde vind je de oprit, met parkeergelegenheid op eigen terrein en toegang tot de garage.

Omgeving

Kruiningen biedt dagelijkse voorzieningen, waaronder een supermarkt en basisschool. Voor reizen met de trein is er station Kruiningen-Yerseke. Zo combineert deze woning de ruimte van een vrijstaand huis en een tuin rondom met de voorzieningen van het dorp.

Pluspunten

- Vrijstaande woning op een perceel van 478 m²
- Circa 102 m² woonoppervlakte, een garage van circa 22 m² en circa 18 m² zolderberging
- Drie slaapkamers, met de mogelijkheid om de grootste kamer op te splitsen
- Badkamer met ligbad, aparte douche met sunshower en dubbele wastafel
- Tuin rondom met terras en een vrijstaand tuinhuis
- Oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein
- In 2011 vernieuwd en geïsoleerd dak, vloer- en muurisolatie, kunststof kozijnen, deuren en goten en HR+ beglazing
- Energielabel B en vloerverwarming in meerdere ruimtes



































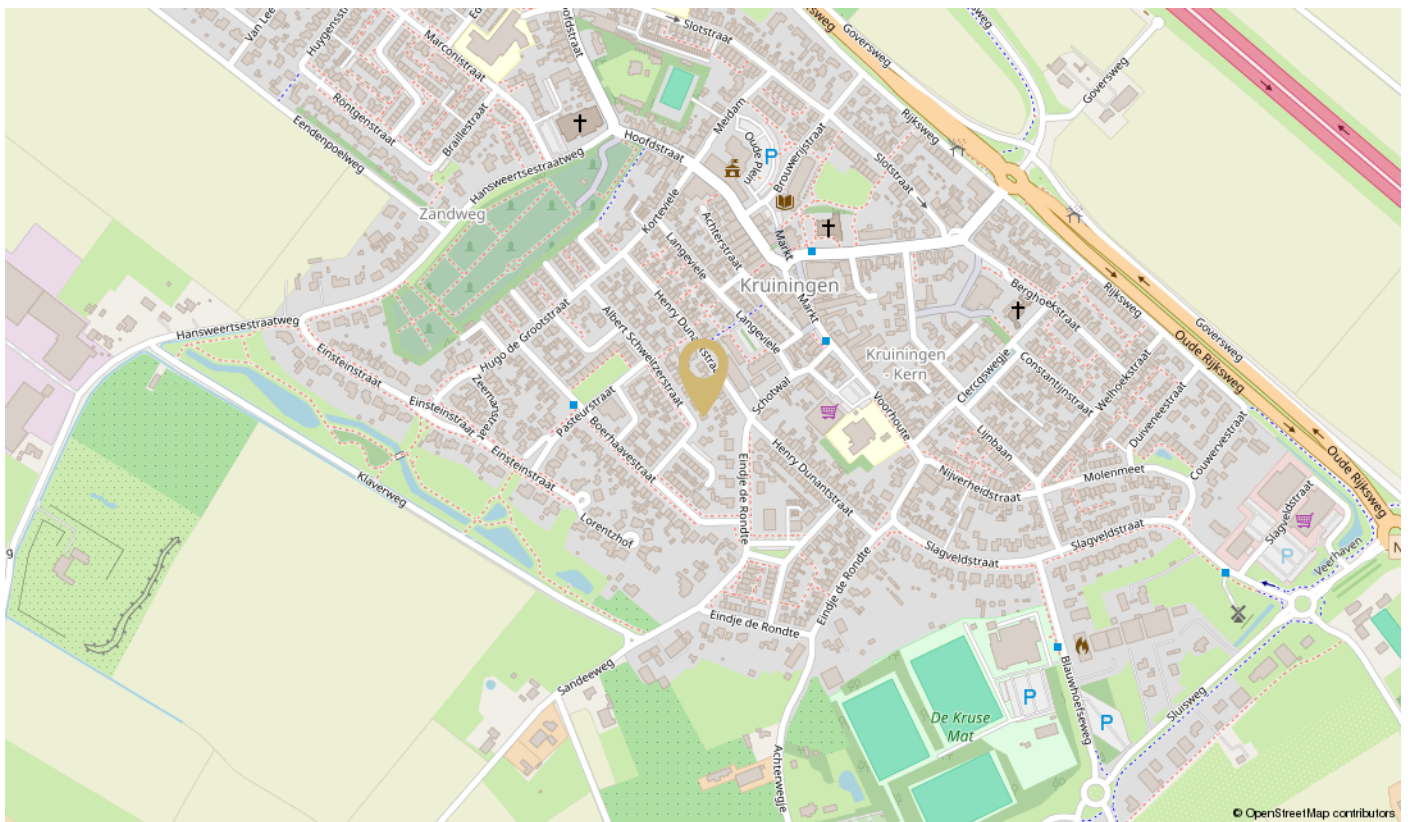
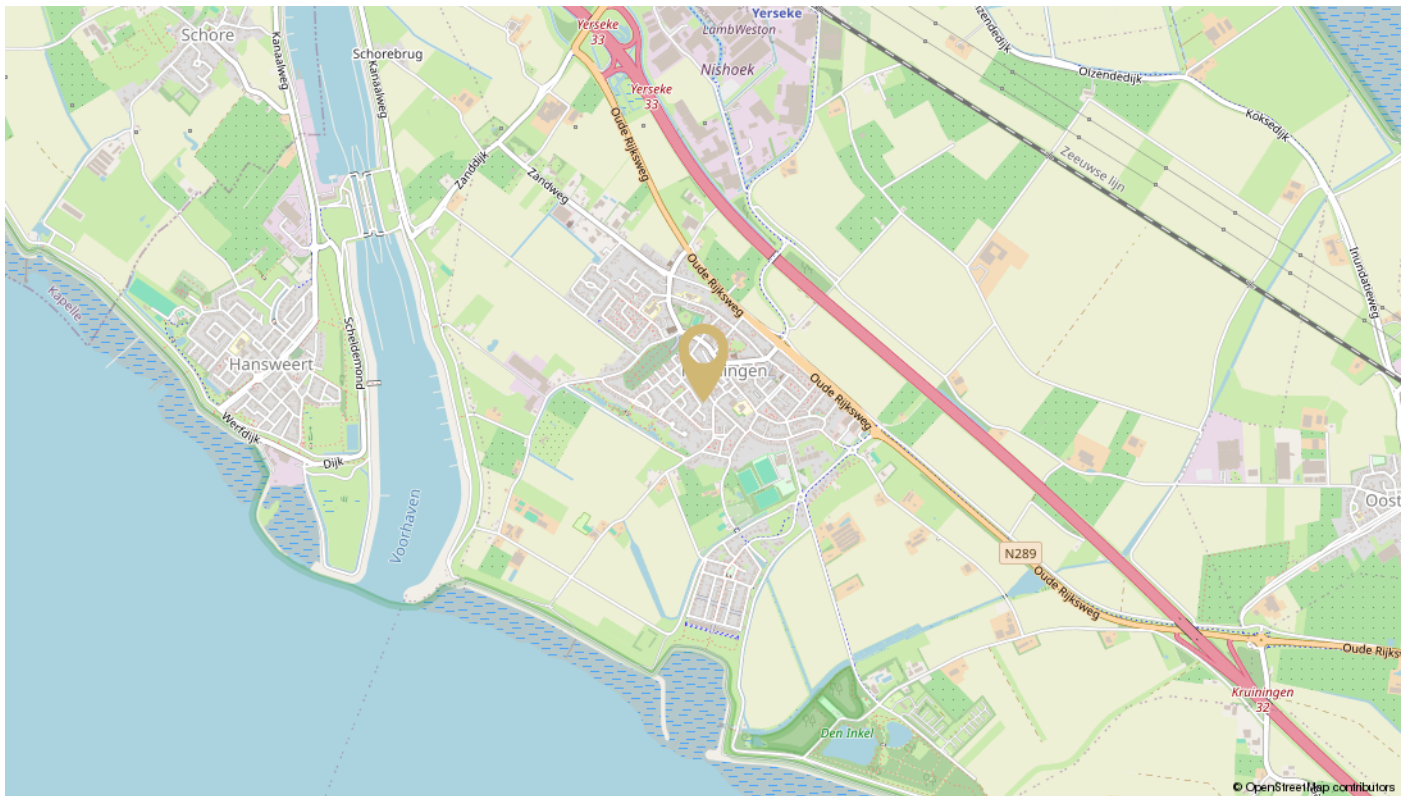






WIJ DOEN NÉT DAT STAPJE EXTRA VOOR U

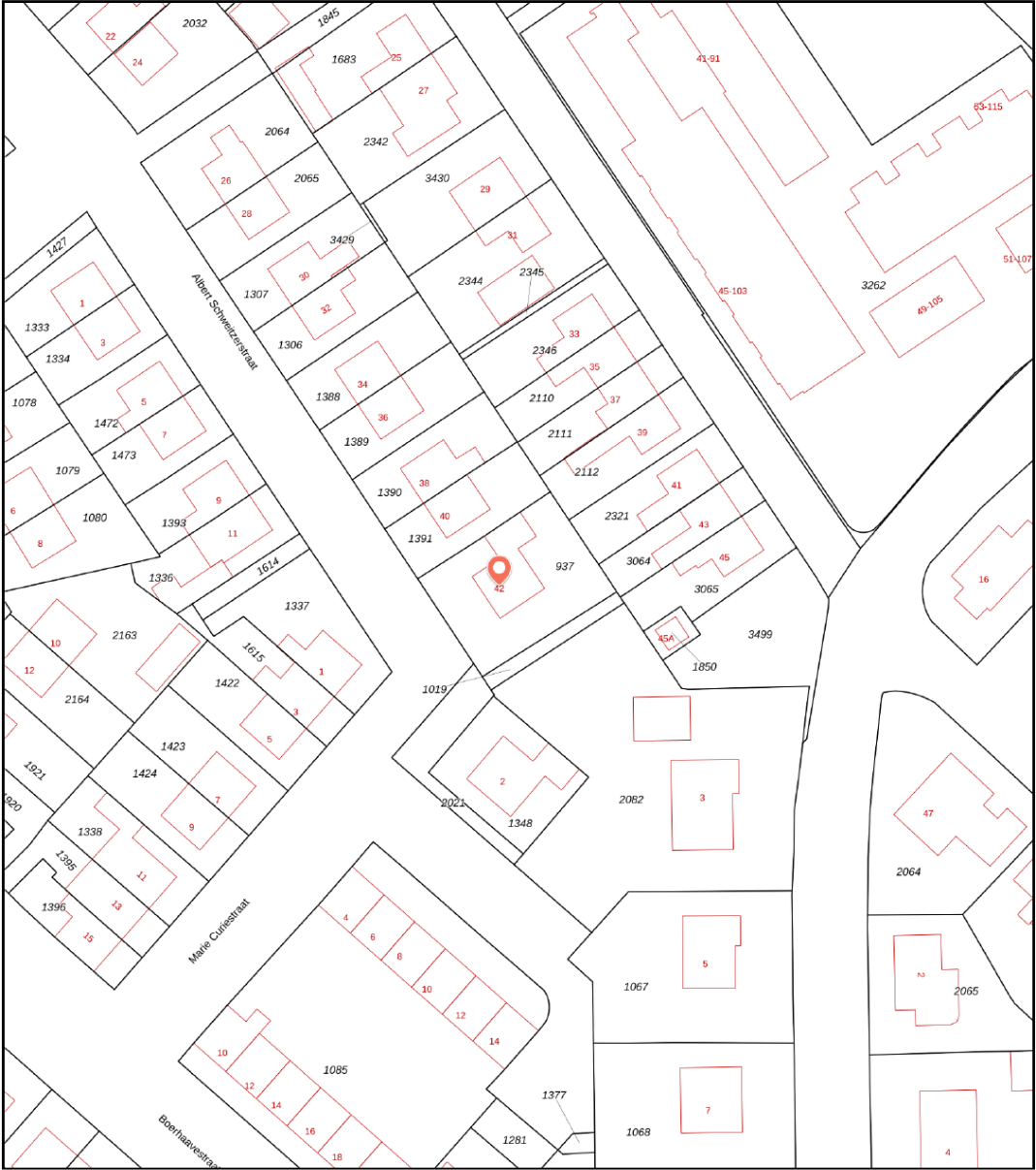
Locatie



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart van Albert Schweitzerstraat 42, 4416CX
Kruiningen

Referentie: 01a09f29-8ea4-7c0d-82d7-
c6758772db10



937	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Kruiningen	Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 14-09-2026 om 11:18.
42	Huisnummer	Gemeentecode:	KNG00	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	O	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	937	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	430	
	Bebouwing			

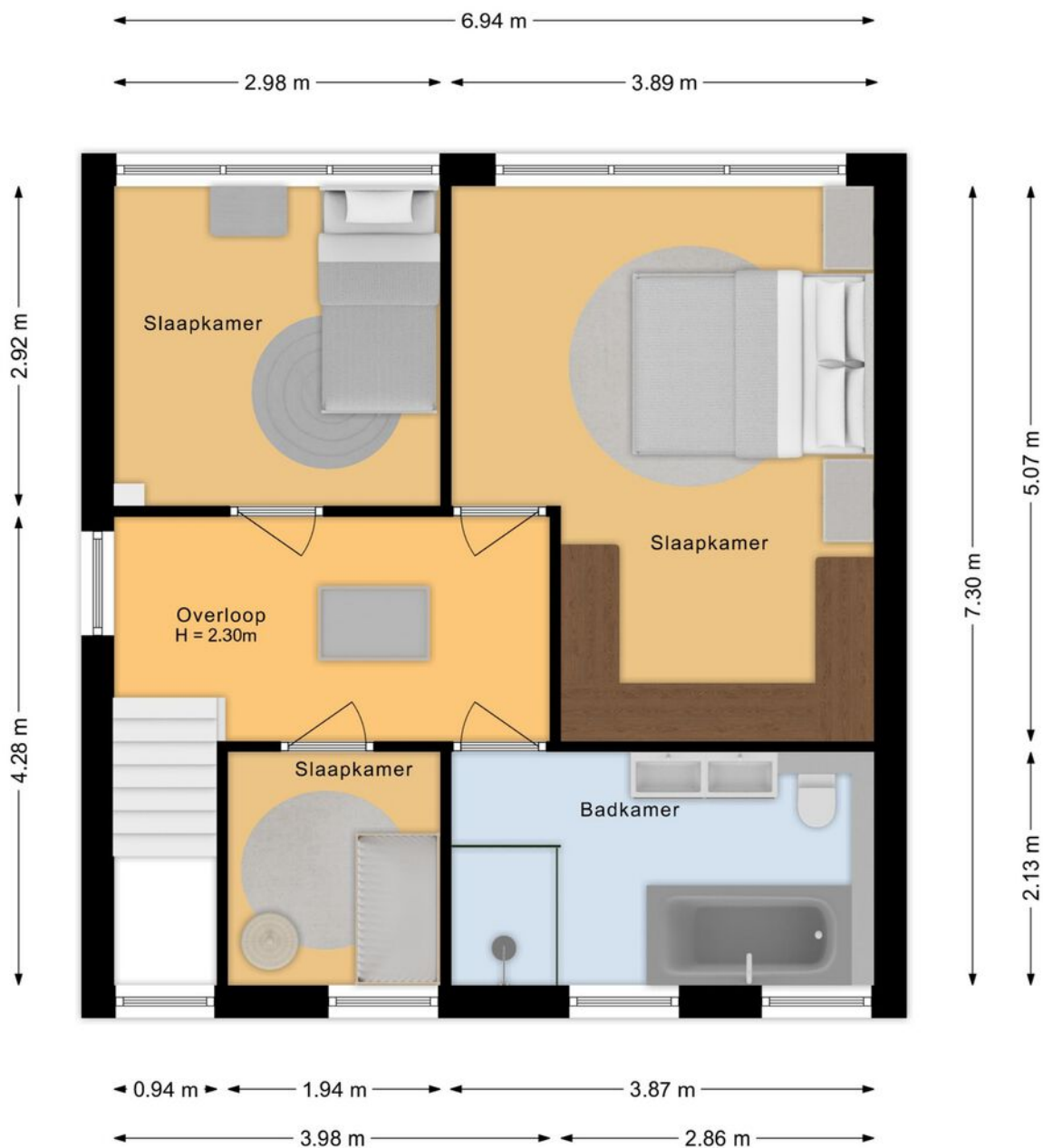
Plattegrond



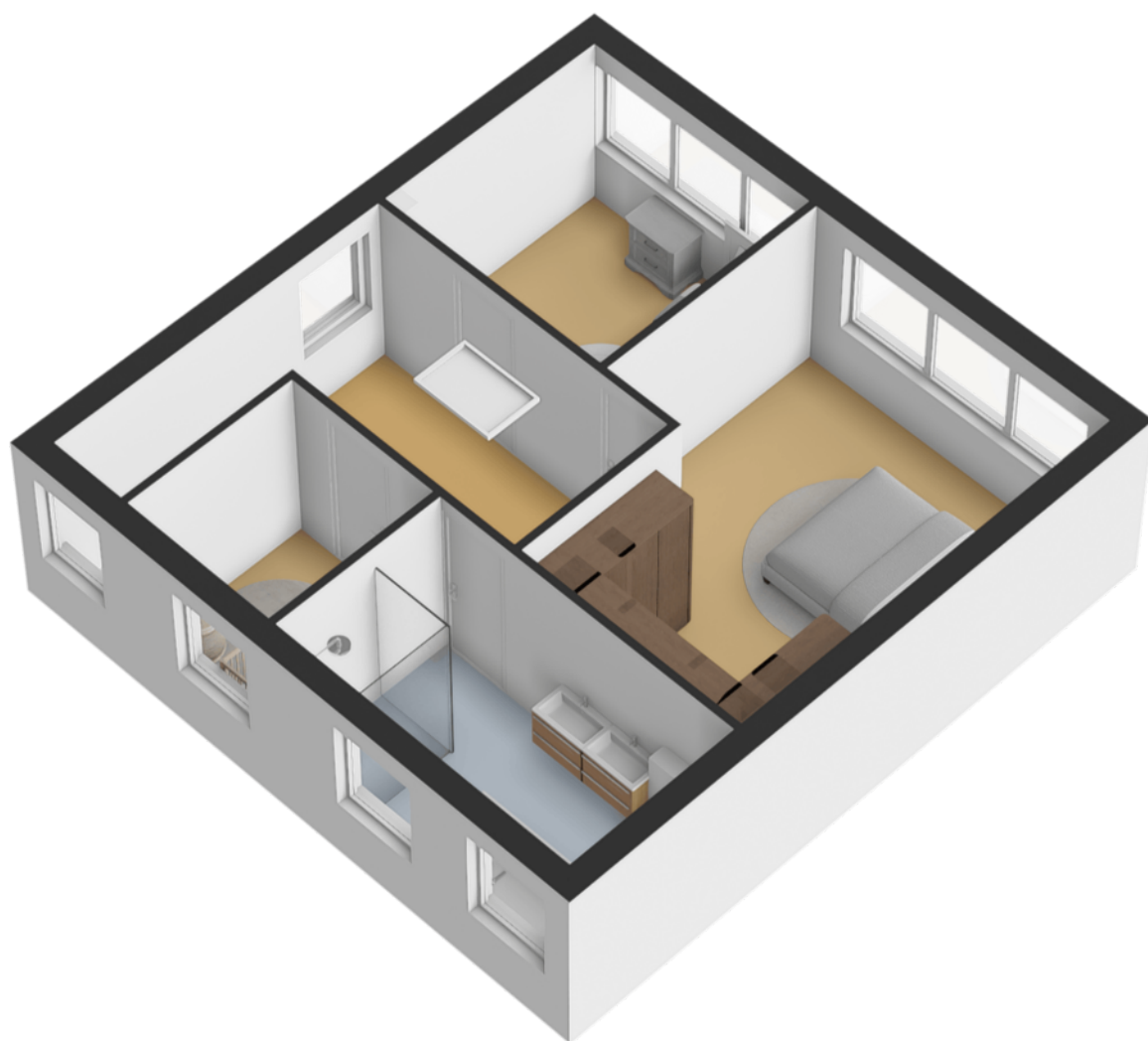
Plattegrond



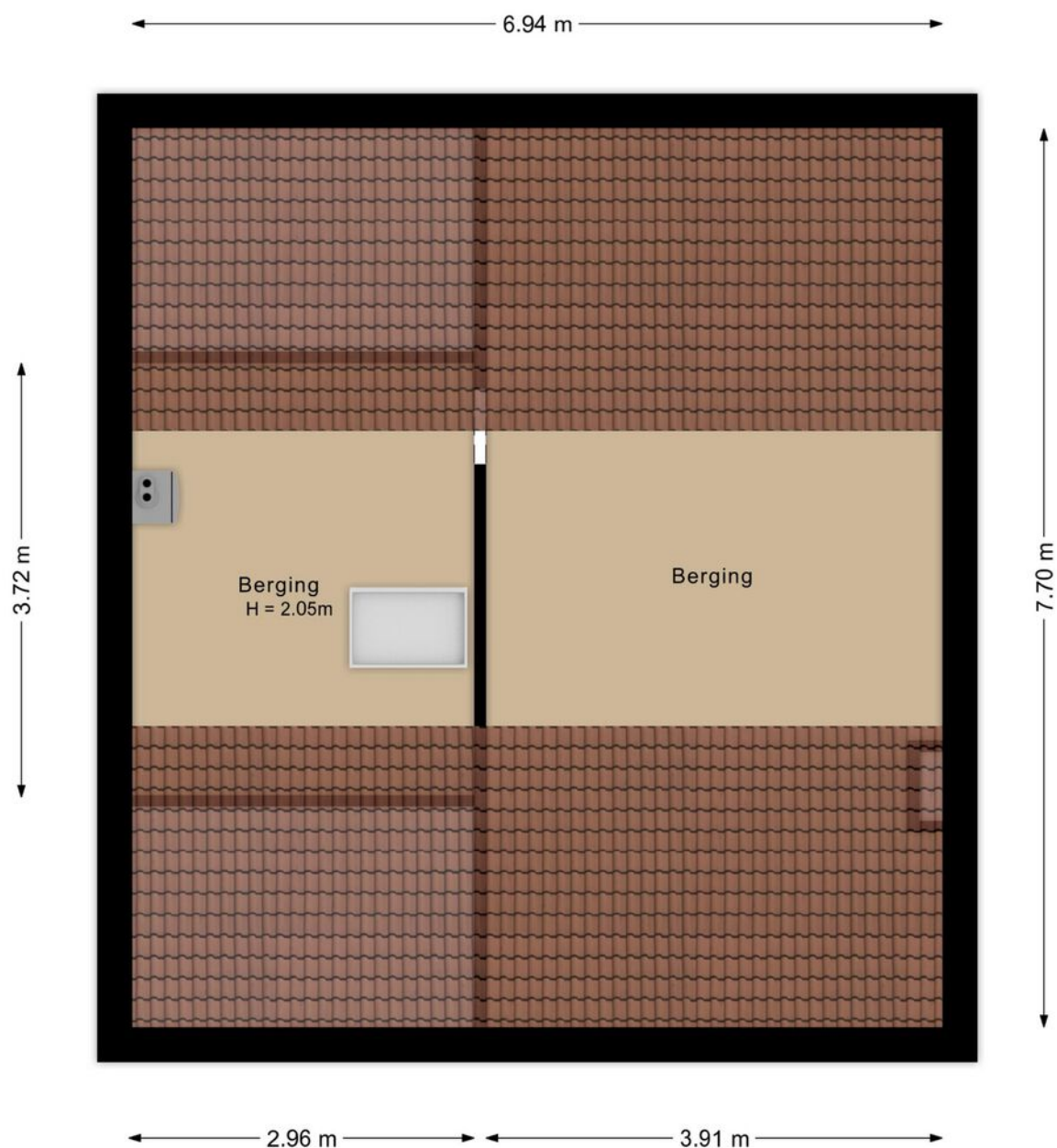
Plattegrond



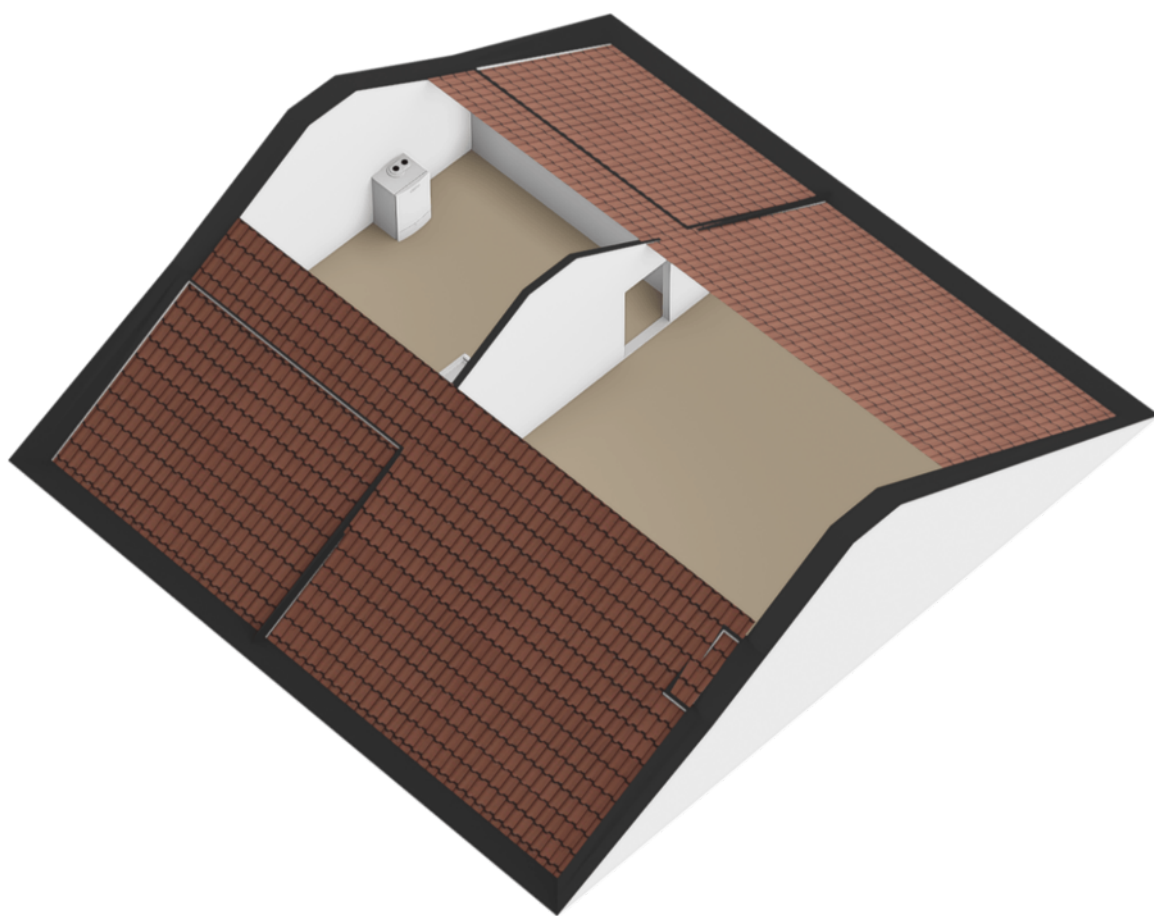
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Over ons

Mag ik mij even voorstellen?

Mijn naam is **Aart de Groot**, sinds 2001 werkzaam in het makelaars vak. Eerst in Rotterdam en nu in Yerseke, waar mijn gezin en ik sinds 6 jaar wonen. Wij runnen hier een pluimvee bedrijf, en dat is een prachtig beroep! Maar toch begon ik mijn "oude" beroep te missen. Vandaar de keuze om weer als makelaar aan de slag te gaan!



Heeft u een leuke woning gezien? Of bent u benieuwd wat uw woning waard is? Bel ons dan gerust voor een kop koffie.



Iedere klant en iedere woning is voor mij weer uniek. Mijn doel is bereikt als u als klant het gevoel heeft serieus en goed geholpen te zijn. Het opmaken van dé perfecte brochure, is hier een essentieel onderdeel van. Daarnaast ben ik als aan- en verkoopmakelaar i.o. ook actief in de regio Dordrecht en omstreken.

Bijna de helft van mijn leven ben ik actief in de makelaardij, in de bestaande bouw en nieuwbouw. Samen met u ga ik voor een goed resultaat met een persoonlijke benadering en vrolijke glimlach.

Barbera Furster

Over ons



Hallo, ik ben **Ernst**, 23 jaar en sinds 1 februari 2025 begonnen bij Makelaardij de Groot als assistent-makelaar.

Ik kijk er naar uit om mensen te helpen bij het vinden bij hun droomwoning en te ondersteunen bij de aan- of verkoop van een woning. Wat mij het meest aanspreekt bij het werken in de makelaardij is het persoonlijk contact met mensen bij een belangrijke stap in hun leven.

Ik sta graag voor u klaar om uw woonwensen waar te maken!

Ernst de Groot

Hallo! Ik ben **Melissa**, 19 jaar oud en dochter van Aart. Ik ben gecertificeerd vastgoedfotograaf en kom dus graag bij u langs om uw huis zo mooi mogelijk vast te leggen voor de verkoop! Ik vind het fijn om de klanten zo goed mogelijk te helpen met het presenteren van hun woning.

Het is niet zo maar wat om je woning op Funda te zien!"



Wat is de volgende stap?

Wij willen u graag informeren over de volgende stappen in het proces van de aan-/ en verkoop.

Stap 1: Voor de bezichtiging

Als u van plan bent om van uw huidige woning naar een nieuwe woning te verhuizen, bieden wij u kosteloos een waardebeoordeling van uw huidige woning aan. Maak even een afspraak; u weet dan snel de verkoopwaarde van uw huis.

Stap 2: Na de bezichtiging

Na de bezichtiging heeft u de tijd om een en ander te laten bezinken. Heeft u interesse? Dan volgt stap 2! Heeft u geen interesse? Dan is dat natuurlijk geen probleem. Dan vernemen wij dit graag van u. Het is per slot van rekening ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

Stap 3: Doen van een bod op de woning

Tijdens de bezichtiging heeft de makelaar uitgelegd welke verkoopmethode er van toepassing is voor de betreffende woning. Denk bij het onderhandelen/ doen van een bod niet alleen aan de prijs, maar ook aan de datum van overdracht en ontbindende voorwaarden:

- Voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering (eventueel met NHG (Nationale Hypotheek Garantie))
- Voorbehoud van een bouwtechnische keuring.
- Overige voorbehouden: bijvoorbeeld de verkoop van uw huidige woning of het verkrijgen van de goedkeuring van uw (ver)bouwplan.

Let op! Biedingen moeten worden ingediend via onze website www.makelaardijdegroot.nl.

U dient via de button, rechtsonder op de pagina te klikken en de woning te selecteren waarop u het bod wilt uitbrengen. Meer informatie over het biedingsproces 'Eerlijk bieden' treft u aan in de verkoopbrochure.

In de lijst van zaken staat aangegeven welke spullen de verkopende partij achterlaat, meeneemt of ter overname aanbiedt. Wilt u een aantal zaken overnemen? Meldt dit dan ook bij de onderhandeling/ het doen van een bod.

Stap 4: Koopovereenkomst

Het ondertekenen van de koopovereenkomst Nadat er een mondelinge overeenstemming is bereikt worden alle afspraken zorgvuldig vastgelegd in de koopovereenkomst. Hiervoor hebben wij uw persoonlijke gegevens nodig.

Koper en verkoper ontvangen een concept van de overeenkomst waarna een (gezamenlijke) afspraak tot ondertekening volgt. Wij sturen de ondertekende overeenkomst op naar de betreffende notaris.

Stap 5: Financiering

Afhankelijk van de afspraken in de koopovereenkomst heeft u een periode de tijd om de financiële zaken voor de aankoop van de woning te regelen. Laat u het ons weten als dit gelukt is?

Nadat uw financiering is geregeld dient u op tijd zorg te dragen voor de waarborgsom of bankgarantie. Deze bedraagt 10% van de koopsom van de woning.

Stap 6: Inspectie en sleuteloverdracht

Voor de sleuteloverdracht plaatsvindt zullen we samen met u en de verkoper naar de woning gaan om de eindinspectie uit te voeren en de meterstanden op te nemen. Bij akkoord gaan we naar de notaris voor het officiële moment, kan de eigendoms-overdracht plaatsvinden en ontvangt u de sleutels van uw nieuwe thuis.

Eerlijk Bieden

Per 1 januari 2023 moeten makelaars verplicht gebruik maken van een biedlogboek. Dit houdt in dat u als koper inzicht krijgt in de eerdere biedingen. Met als doel meer transparantie te bieden gedurende het gehele koopproces en het vertrouwen in het koopproces te verhogen. Dat is in de eerste plaats voor u als koper een fijn idee. Lees hier alles wat u verder moet weten over het biedlogboek.

Wat staat er in een biedlogboek?

In het logboek zijn er altijd een aantal standaardpunten terug te vinden. Om te beginnen worden alle biedingen (geanonimiseerd) getoond met een exacte datumweergave. Naast de hoogte van het bod zijn ook eventuele voorbehouden en verhuishwensen in te zien. Na het gunnen van de woning wordt tenslotte het 'winnende' bod getoond.

Wat is een biedlogboek?

Het biedlogboek is een digitaal overzicht waarin alle stappen in het verkoopproces terug te vinden zijn. Dankzij dit logboek kunnen alle kandidaten inzien welke biedingen er ingezonden zijn voor een woning en zo nodig het verkoopproces controleren.

Hoe werkt het biedlogboek?

De data voor het logboek wordt automatisch verzameld in een onafhankelijk biedsysteem. Wanneer een bod ingezonden is, worden de persoonsgegevens geanonimiseerd en krijgen alle kandidaten een unieke Gebruikers-ID. Naast de contactgegevens worden alle details van het bod en de acties van een makelaar gelogd.

Na afloop wordt dit overzicht gedeeld met alle betrokkenen. Doordat alle acties binnen het verkoopsysteem automatisch gelogd worden, is er geen ruimte meer voor aanpassingen door derden. Op deze manier verhinderen wij dat er door partijen gesjoemeld kan worden met de data.

Om het logboek echt sluitend te krijgen worden er audits uitgevoerd per dossier. Mochten er ondanks de automatisering toch problemen voordoen, dan worden deze automatisch of handmatig gedetecteerd tijdens de audits. Heb je zelf als consument vragen over het verloop van een proces, dan kan je uiteraard ook altijd bij Eerlijk Bieden terecht.

Wanneer wordt het biedlogboek gedeeld?

Het logboek wordt altijd pas achteraf gedeeld wanneer de koop 'finaal' is. Dit kan zijn na de drie dagen wettelijke bedenktijd, of na het verstrijken van de voorbehouden als deze zijn opgenomen in het winnende bod.

Vragen? Neem gerust contact met ons op via support@eerlijkbieden.nl of via telefoonnummer 085-0805525.



Eerlijk Bieden



WIJ DOEN NÉT DAT STAPJE EXTRA VOOR U

Ook verkopen?



Onze diensten: Verkoop • Aankoop • Taxatie



VBO Vereniging van
makelaars en taxateurs



Makelaardij De Groot

FAST EN GOED

Volg ons op



makelaardijdegroot.nl